



אמות מקבוצת אלוני חץ

מצגת לשוק ההון

אמות השקעות

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

+ ניווט + התחלה + סיום +



אמות מקבוצת אלוני חץ

אודות אמות

אמות השקעות/ מידע אודות החברה

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.



תמהיל שימושים מגוון:

משרדים



מסחר



תעשייה ולוגיסטיקה



חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדדים:
תל אביב 35, ת"א-נדל"ן ותל דיב'.



חברת בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ המחזיקה בכ-61% מהונה.



בבעלות הקבוצה:

100

נכסים מניבים



שטח כולל של כ:

1,200,000



כ-772,000 מ"ר שטחי השכרה



אמות מקבוצת אלוני חץ

אודות אמות
אמות השקעות/ מידע אודות החברה





סך שווי נדל"ן כ- **9.4** מיליארד ש"ח, מתוכו **7.3** מיליארד ש"ח בלתי משועבד

שיעור התפוסה הממוצע של נכסי החברה עומד על כ- **97%**

4 פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם בהיקף של כ- **125,000** מ"ר

לחברה כ- **1,600** שוכרים

הון עצמי כ- **4** מיליארד ש"ח




 חוב פיננסי נטו כ- **4.6** מיליארד ש"ח

שיעור מינוף של **48%**

לאחר העלאת דירוג החברה בדצמבר 2016,
 אגרות החוב של החברה מדורגות AA/Stable
 ע"י S&P מעלות ו-Aa3/Stable ע"י מדרוג



אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

אמות מקבוצת אלוני חץ

נדל"ן להשקעה

פילוח שווי נכסים מניבים

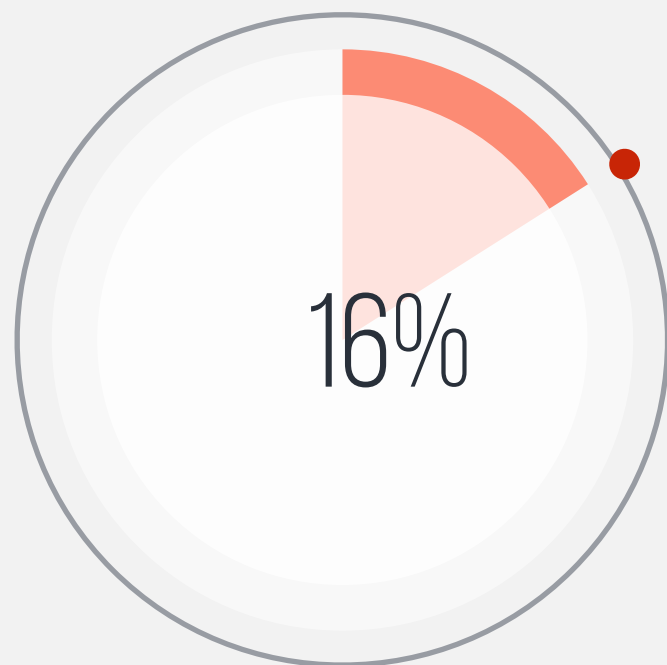


8,867 שווי במיליוני ש"ח

שווי נדל"ן מניב ל: 31.12.2016

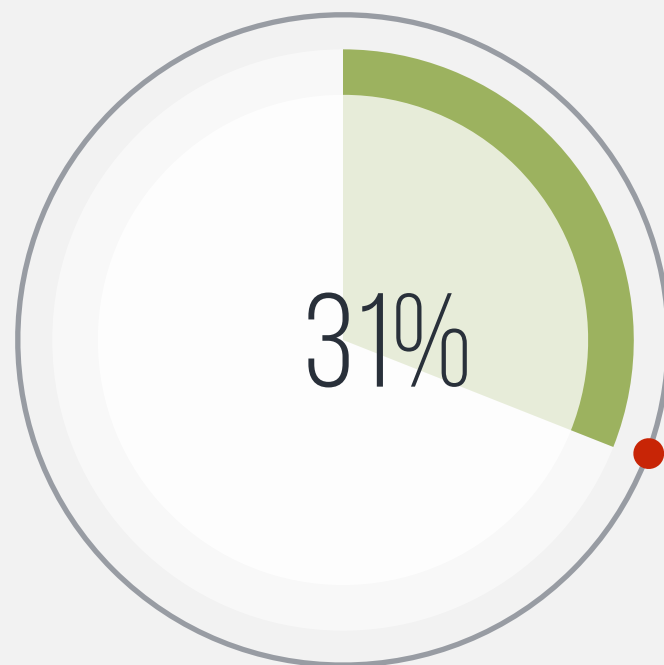
תעשייה ואחרים

1,404



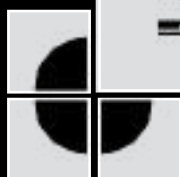
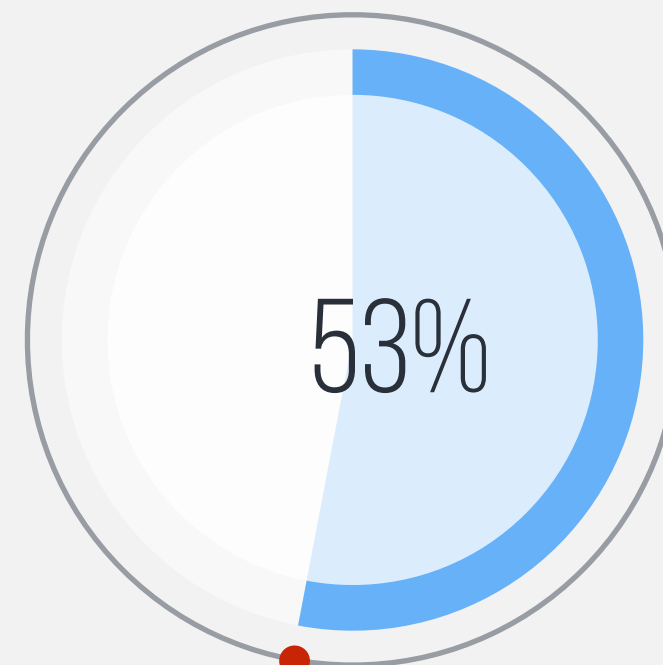
מסחר

2,768



משרדים

4,695



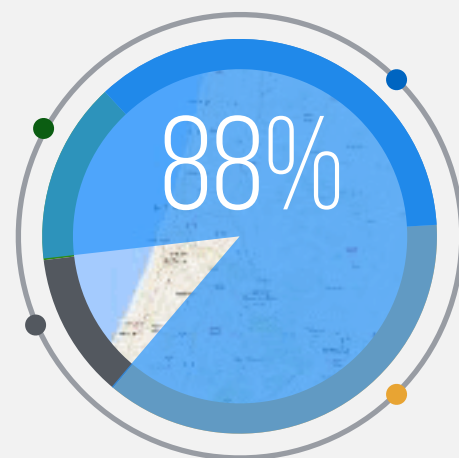
8,867 שווי במיליוני ש"ח

שווי נדל"ן מניב ל: 31.12.2016

שווי שימוש לפי מעגלים

מעגל 3 1,363 | 15%

מעגל 4 1,078 | 12%



מעגל 1 3,161 | 36%

מעגל 2 3,264 | 37%

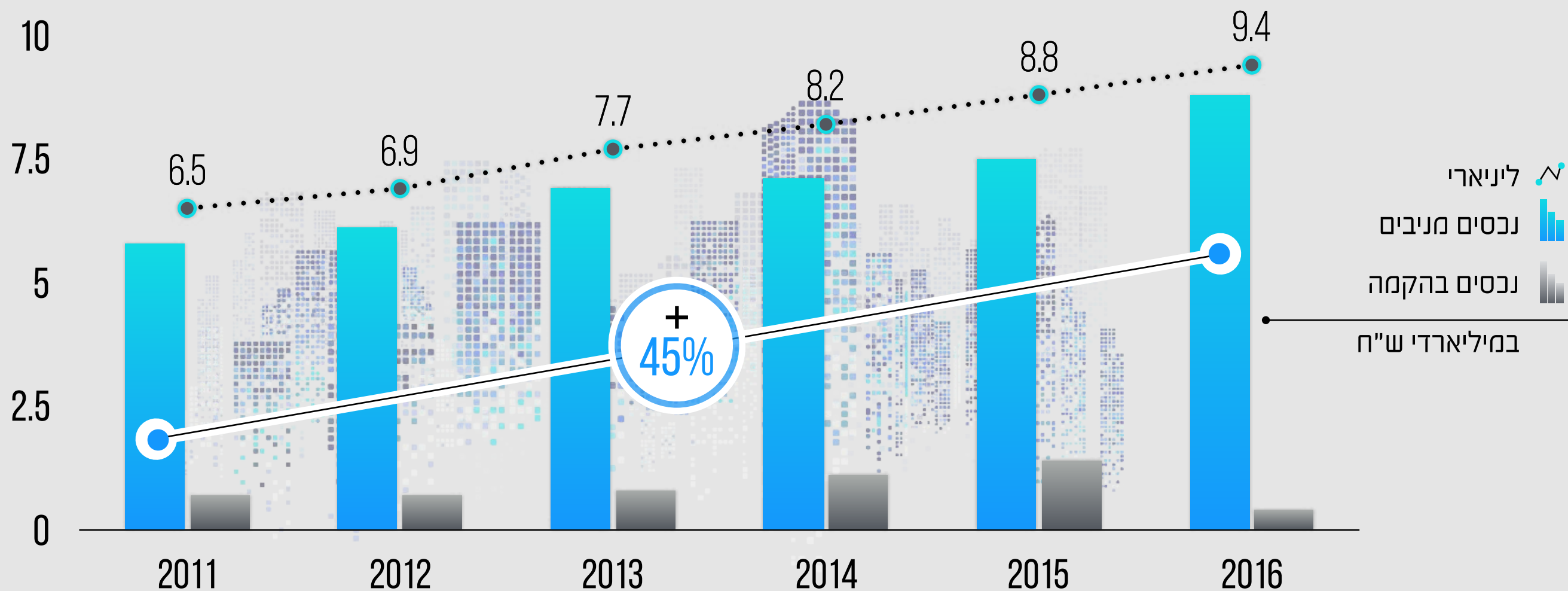
מעגל 1: תל אביב, רמת גן, גבעתיים

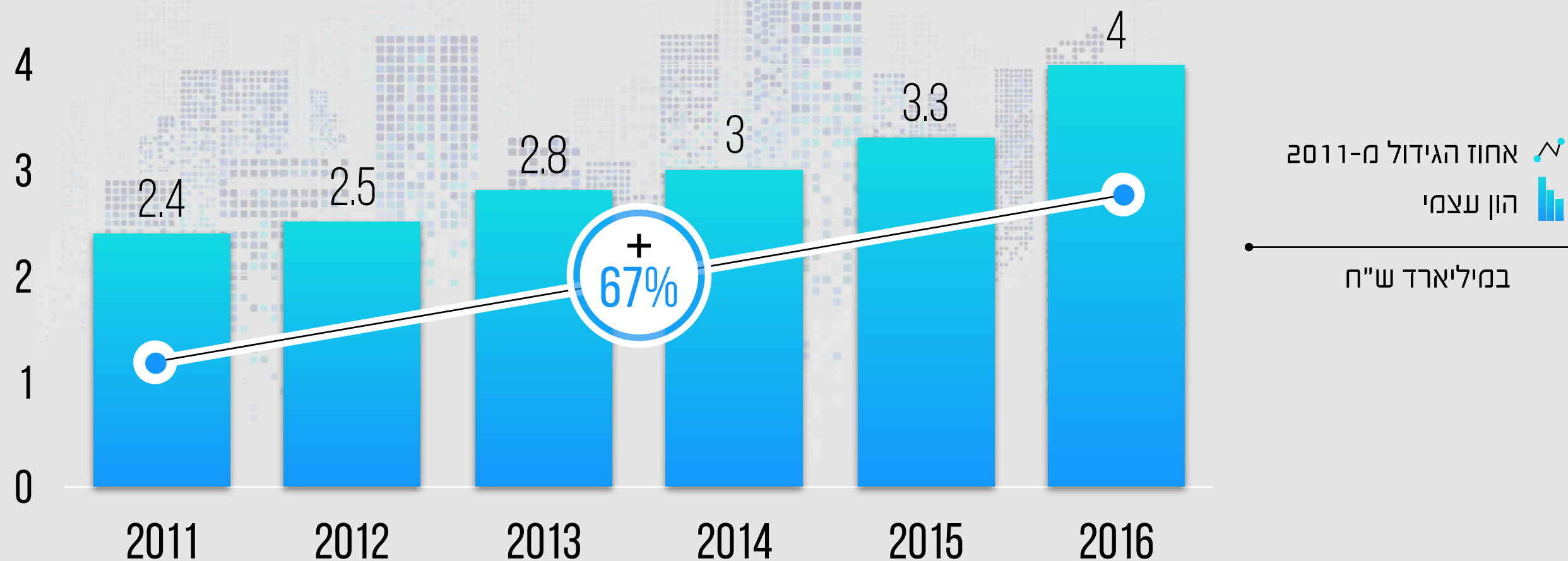
מעגל 2: עוטף גוש דן והשרון

מעגל 3: גדרה, חדרה וירושלים

מעגל 4: צפון ודרום הארץ







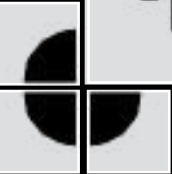


31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16	סעיף (במיליארד ש"ח)
2.4	2.5	2.8	3.0	3.3	4.0	ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
2.7	2.9	3.4	3.7	4.0	4.8	הון עצמי בתוספת עתודה למס
10.23	10.54	10.88	11.04	11.83	12.82	הון עצמי למניה (בש"ח)
11.92	12.47	12.95	13.38	14.69	15.42	הון עצמי בתוספת עתודה למס למניה (בש"ח)



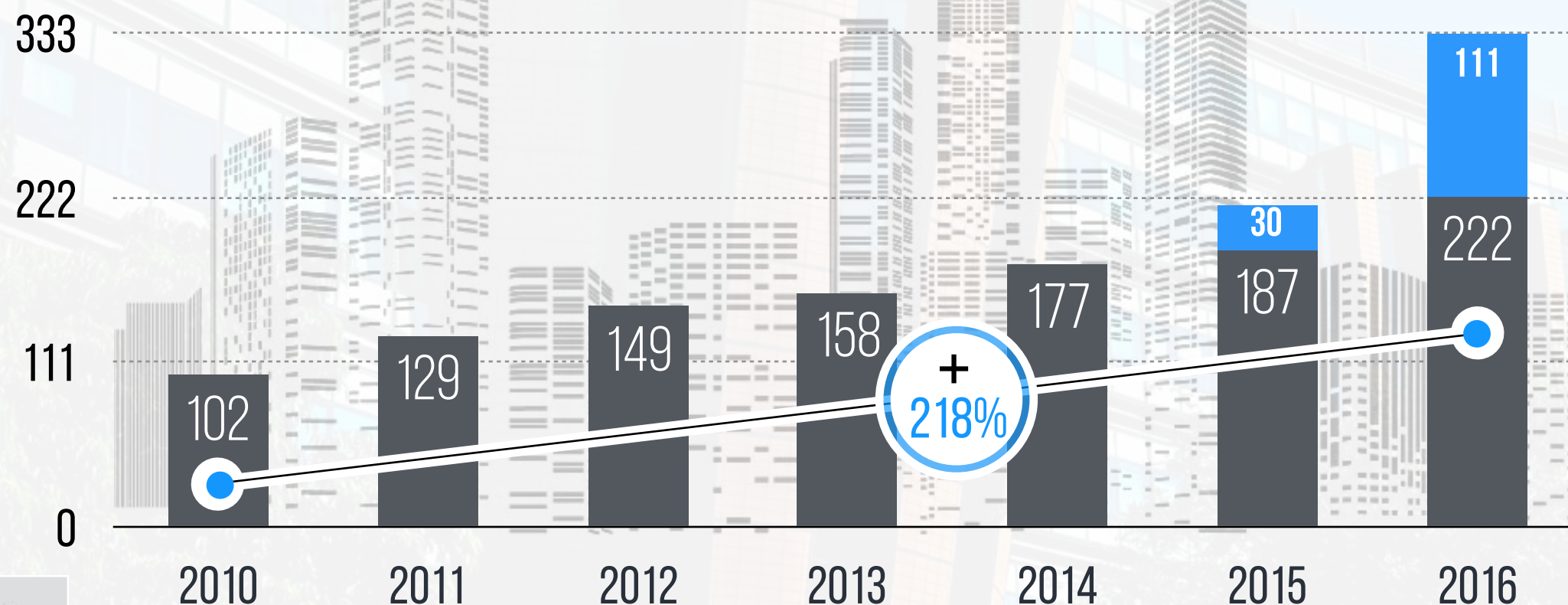
מדברים אמות







התפתחות חלוקת דיבדנדים (מיליוני ש"ח):



סכום מצטבר מ-2006:

1.9 מילארד ש"ח

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה ונכסים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

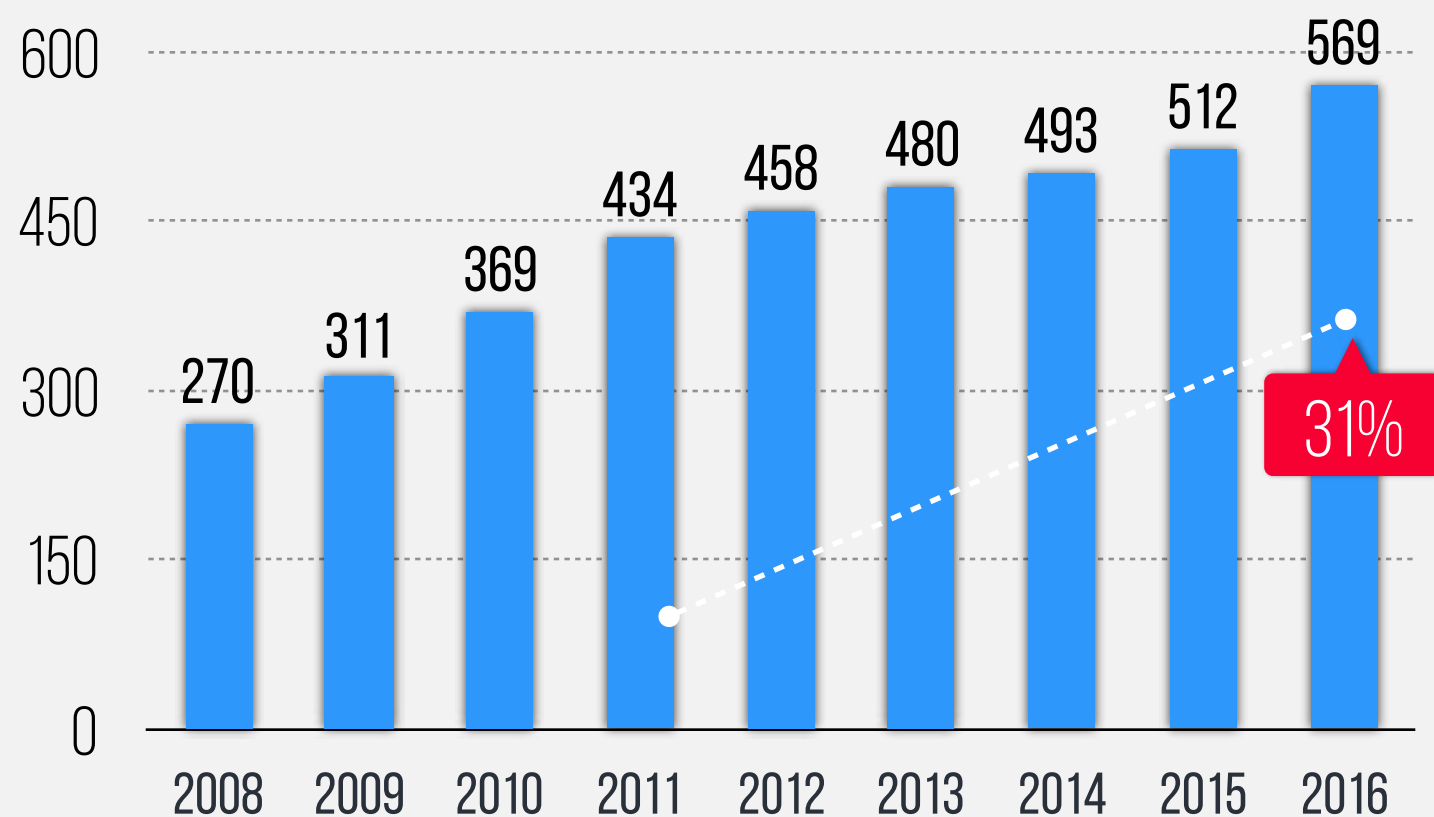
אמות מקבוצת אלוני חץ

צמיחה

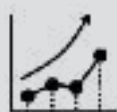
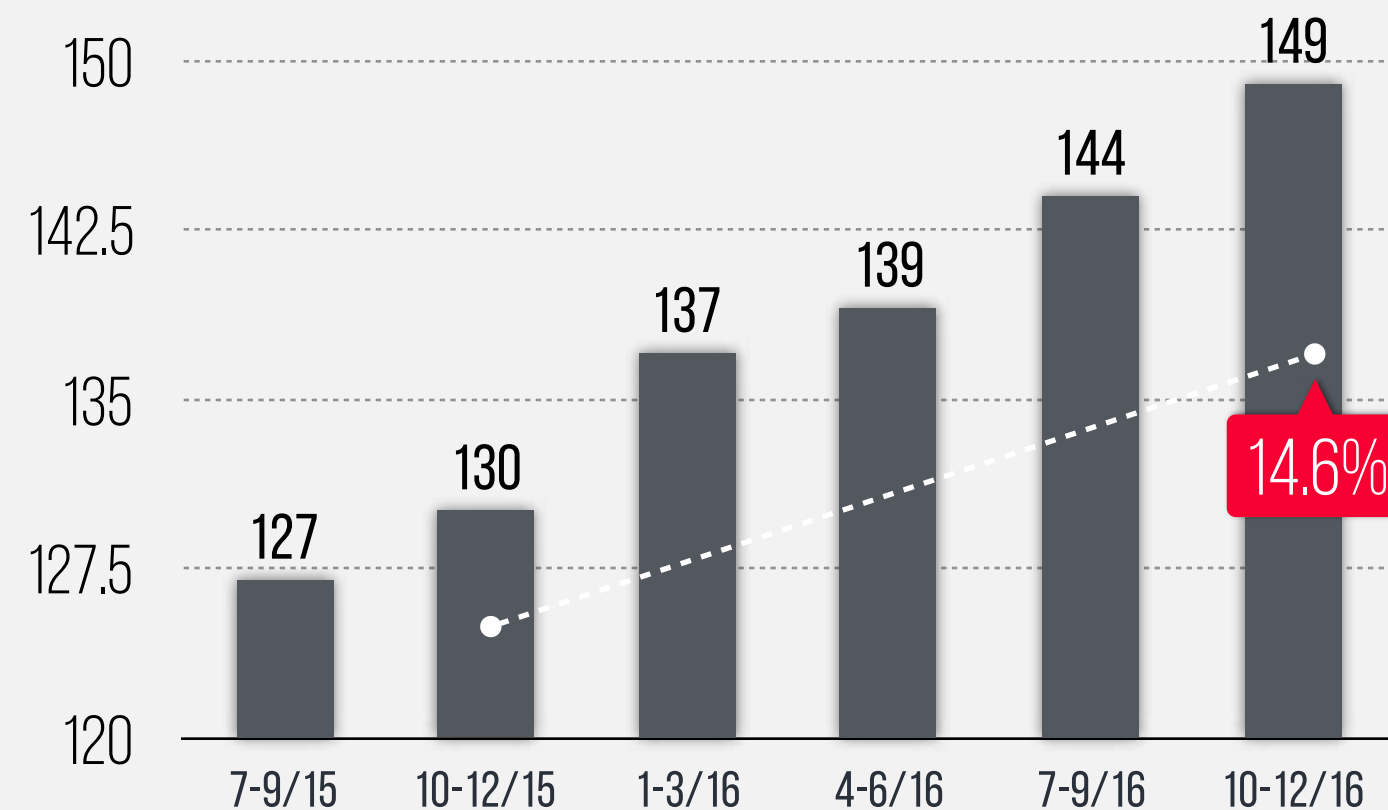
אמות השקעות



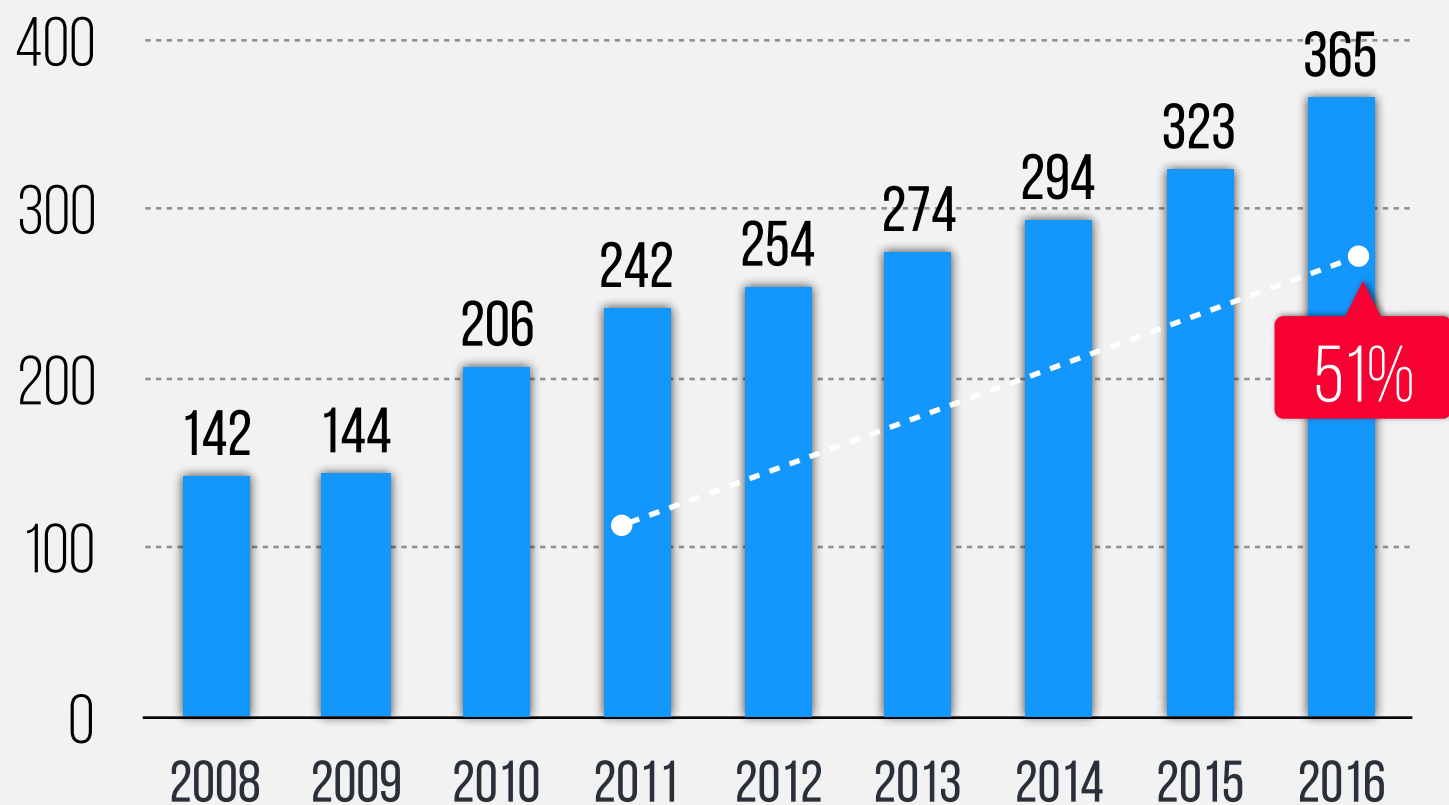
צמיחה מתמדת ב- NOI - שנתי.



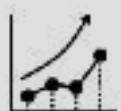
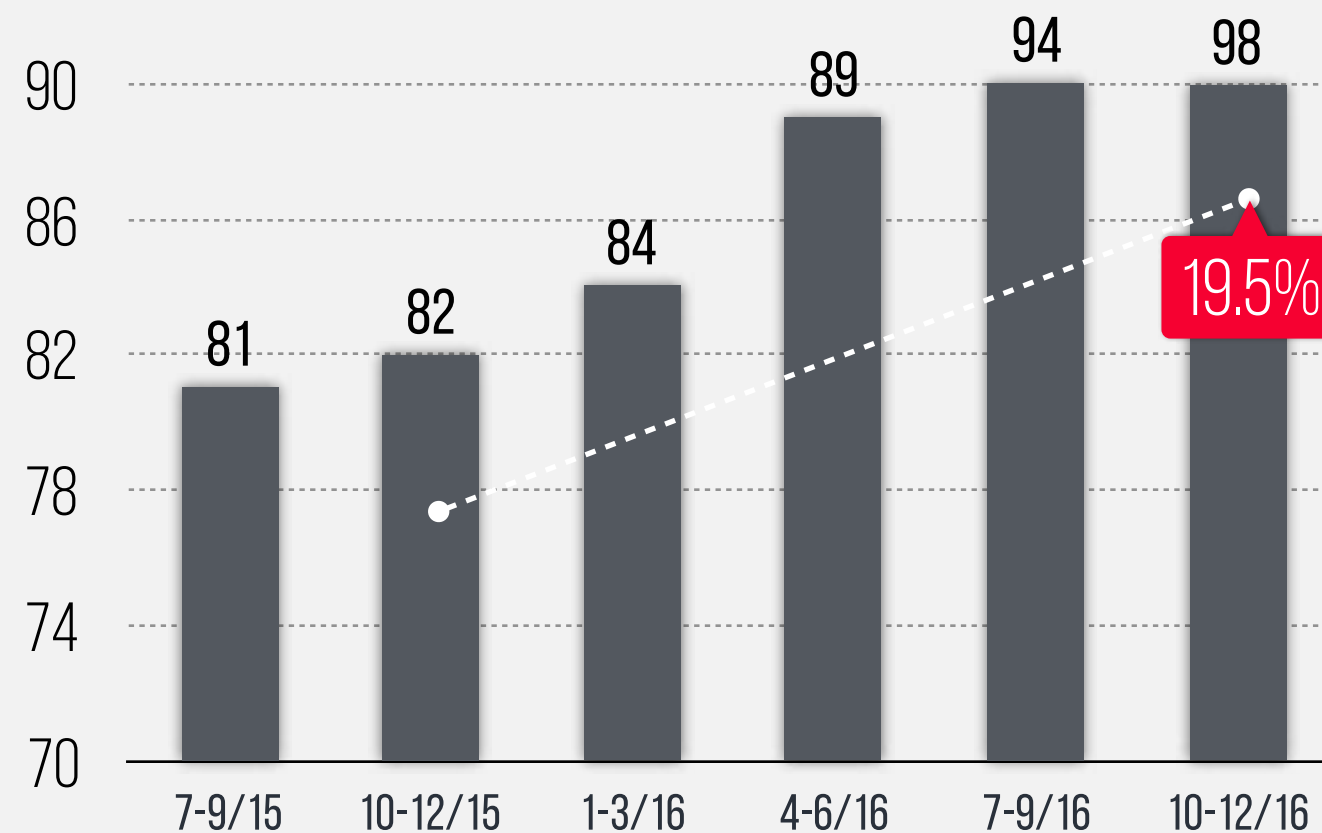
צמיחה מתמדת ב- NOI - רבעוני.



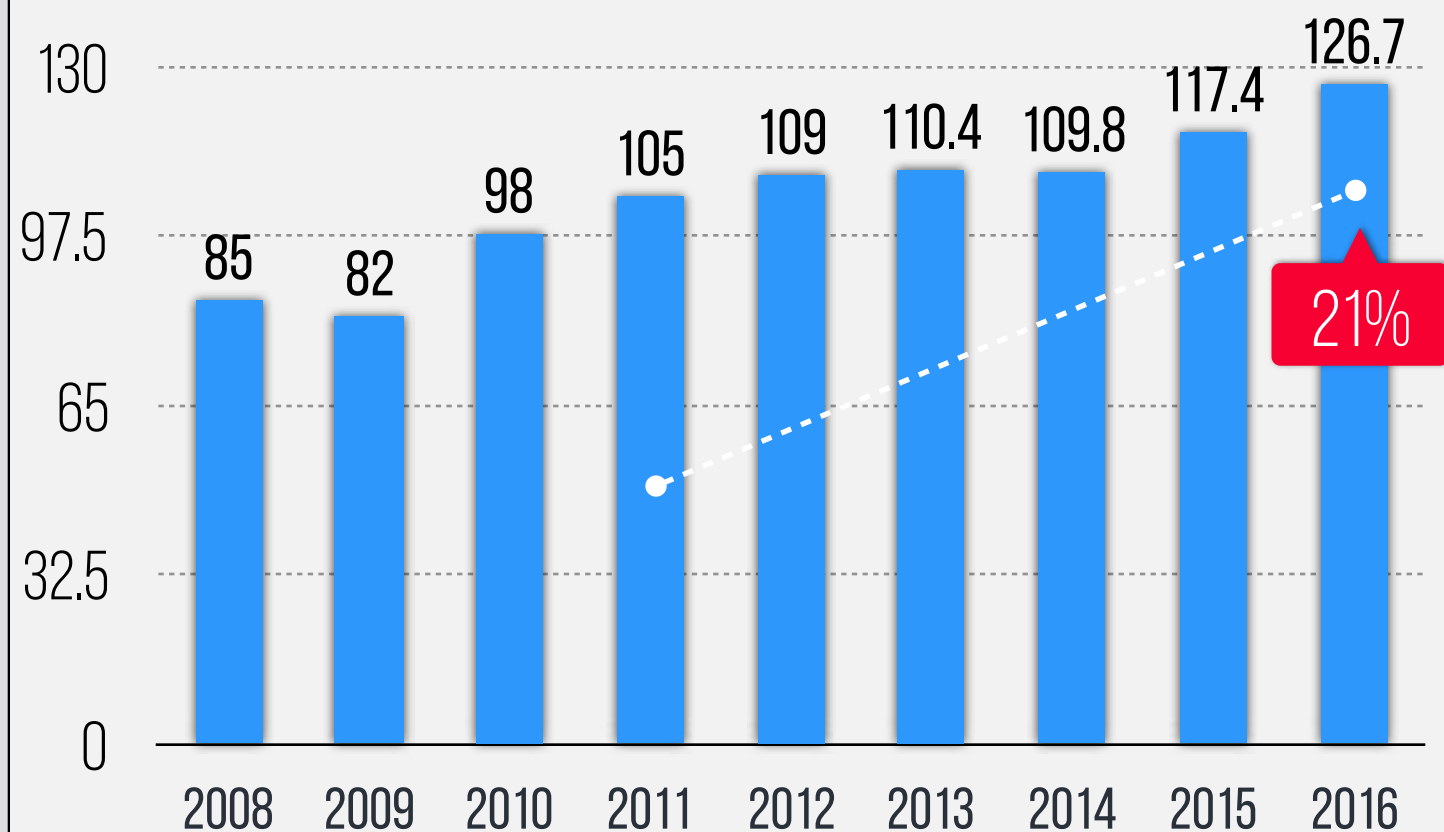
צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף
שנתי



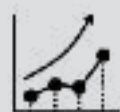
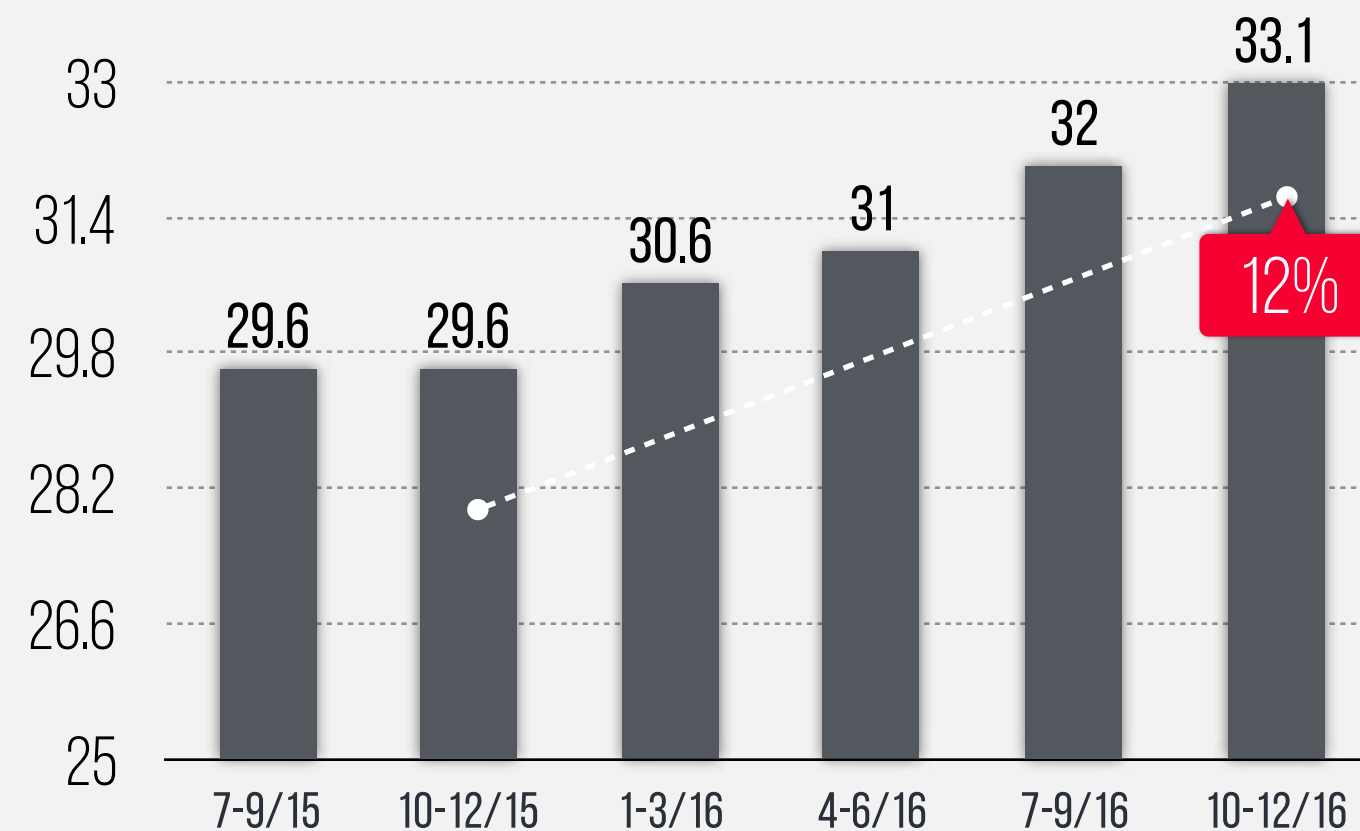
צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור המינוף
רבעוני



צמיחה מתמדת ב-FFO למניה תוך ירידה בשיעור המינוף
שנתי



צמיחה מתמדת ב-FFO למניה תוך ירידה בשיעור המינוף
רבעוני

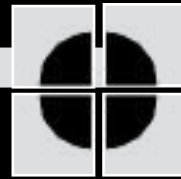


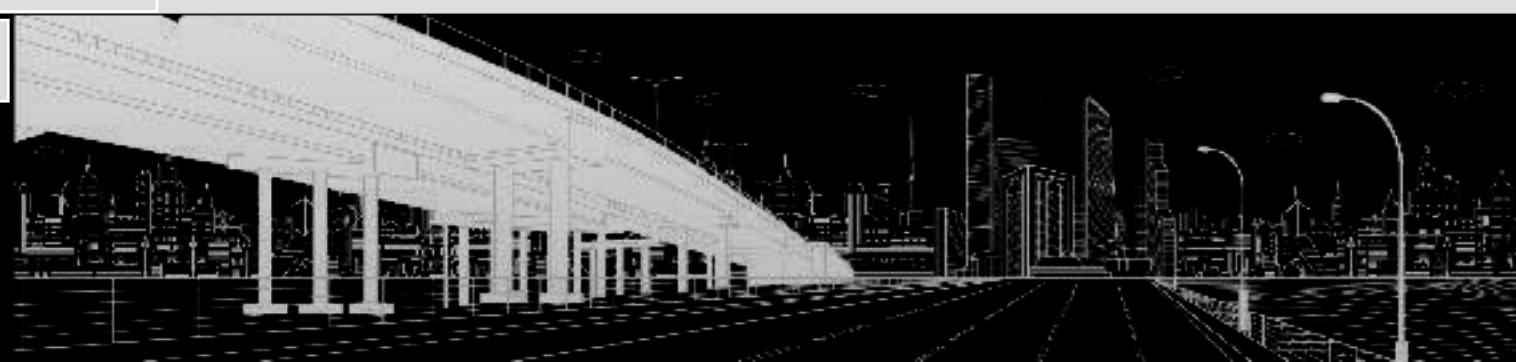
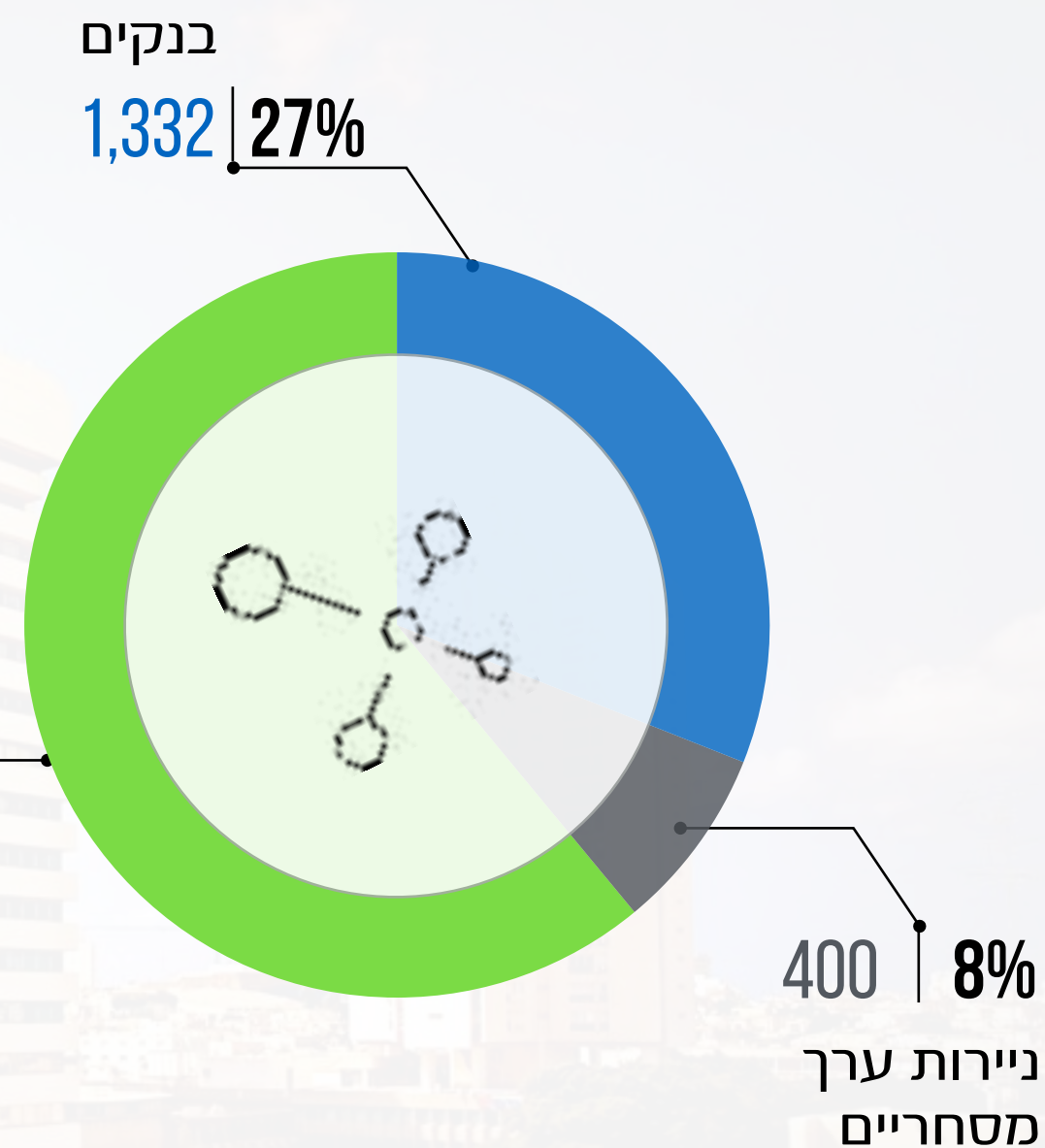
עוצמה פיננסית

אמות השקעות

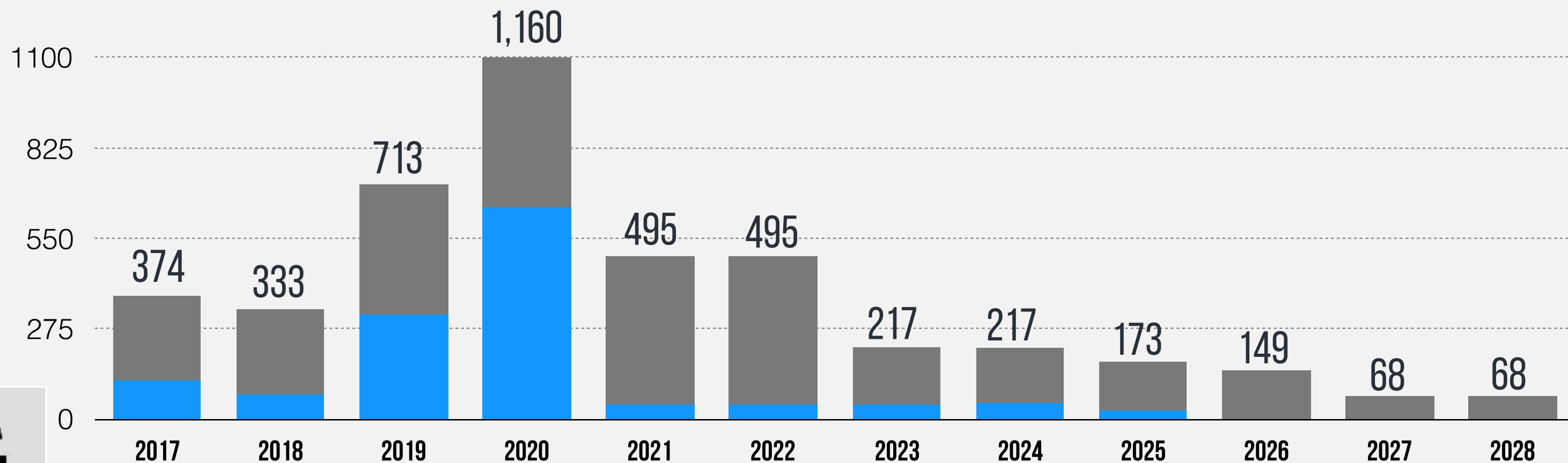
אמות מקבוצת אלוני תח

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכוחות.





בנקים | אגרות חוב





החברה גייסה במהלך התקופה המדווחת **931** מיליון ש"ח.

החוב שגוייס הינו במח"מ **6** שנים ובריבית אפקטיבית של **2%** צמוד מדד.

החברה הנפיקה במהלך התקופה המדווחת הון בהיקף כספי בהיקף **446** מיליון ש"ח.

סך הגיוסים במהלך השנה **1.4** מיליארד ש"ח.

מזומנים ושווי מזומנים בהיקף **325** מיליון ש"ח

נכסים לא משועבדים בהיקף **7.3** מיליון ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף **800** מיליון ש"ח

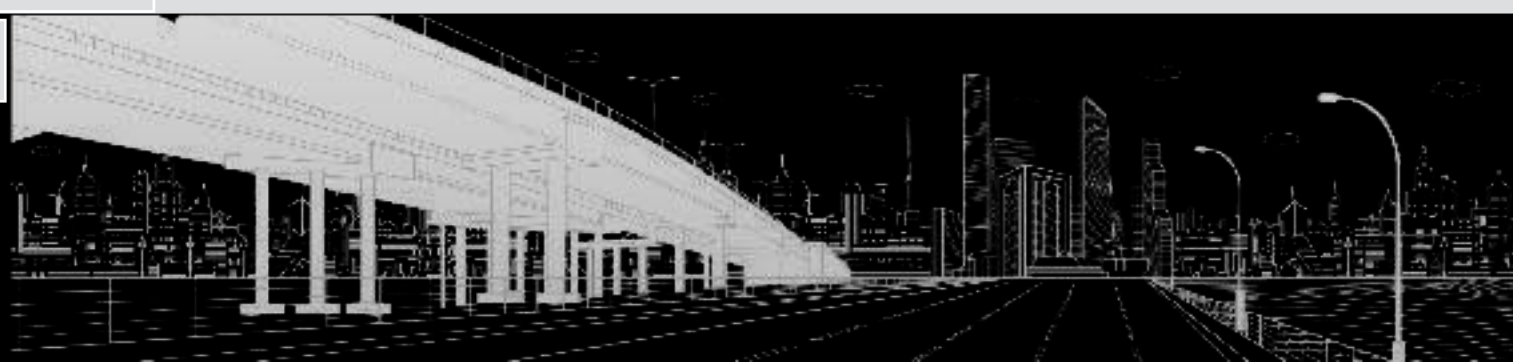
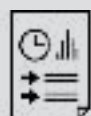
העלאת דירוג ע"י חברת מעלות ל **AA** בדצמבר 2016

מח"מ **4.45** שנים

ריבית משוקללת אפקטיבית - **3.17%**



מדברים אמות



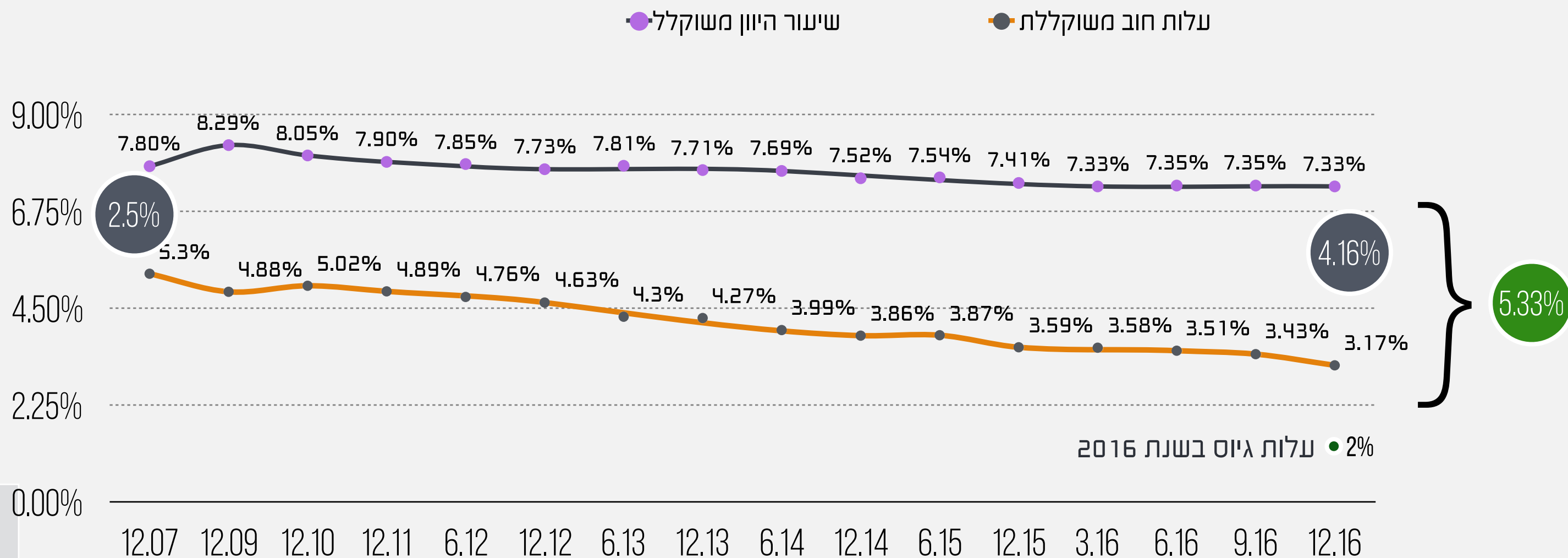
אמות מקבוצת אלוני חץ

עוצמה פיננסית

אמות השקעות

20

מרווחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין ריבית גיוס חוב משוקללת, עולה לאורך השנים- מבוסס על ריבית משוקללת של החברה ליום ה-31.12.16





אמות מקבוצת אלוני חץ
אמות משרדים
אמות השקעות

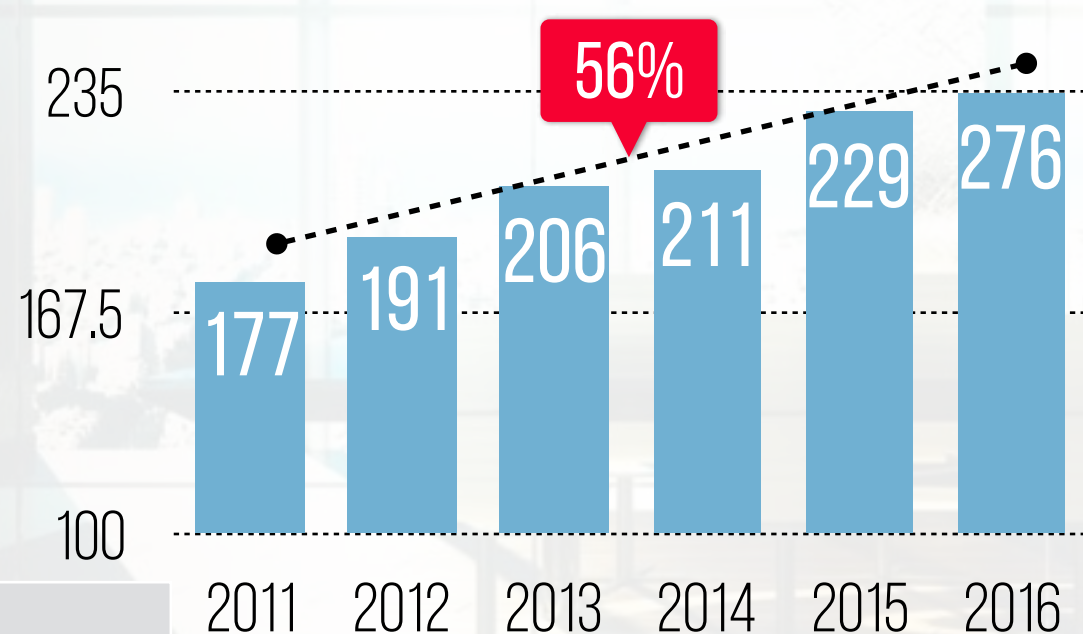


31

לאמות

בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ- 348,296 מ"ר

NOI ממשרדים:



• שווי הוגן ליום ה-31.12.16 הינו כ-4.7 מיליארד ש"ח

• ה- NOI ממשרדים בתקופת 1-12.16 הינו כ-276 מיליון ש"ח

• מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20% מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה)

• שיעור התפוסה הממוצע בשטחי המשרדים נכון ל-31.12.16 הינו כ-95.1%



לאמות 31

בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ- 348,296 מ"ר

נכסים

מגדל אטריום	בית ארופה	בית היצירה	דובנוב 10
מגדל פלטינום	בית הורד	בית תים	אמות מבשרת ציון
מגדל אמות השקעות	אמות פארק אפק	בית פלינר	הברזל 30
בית זויאל רמת החיל	בית ויריינט	בית אמות תקשורת	בית יהב
בית אמות ביטוח	אמות הקריה	מגדל משה אביב	מכבי נתניה
HP יהוד	מגדל המאה	בית אמות חיפה	
אמות משפט	בניין מרכזים 2001	הר חוצבים	





- מעל 97% מהשטחים הינם בחוזים חתומים וטיוטות בשלבי חתימה נכון למועד זה

- שוכרים: HSBC, קליקטייל, פידוייזר, רג'וס, סינגולריטים, צ'קמרקס, AOL, QLOGIC, טבולה, אלקטרה ועוד

- מיקום אטרקטיבי ודרכי גישה תחבורתיים נוחים במיוחד

- מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM

- שטח כולל של כ- 57,000 מ"ר

- טווח מחירי השכרה 110-150 ש"ח למ"ר (לא כולל חניות)

- NOI צפוי באיכלוס מלא: מעל 82 מליון ש"ח



אמות מקבוצת אלוני חץ

אמות מסחר

אמות השקעות

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה כפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

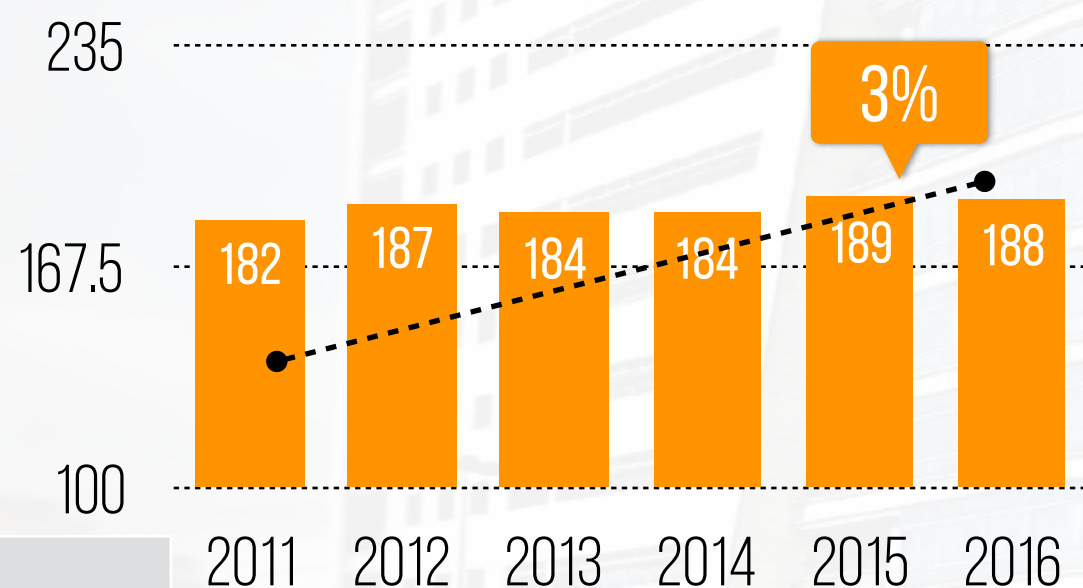


18

לאמות

מרכזים מסחריים ו-36 סופרמרקטים.
בשטח של כ-159,000 מ"ר

NOI ממשרדים:



• שווי הוגן ליום ה-31.12.16 הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח

• ה-NOI ממשרדים בתקופת 1-12.16 הינו כ-188 מיליון ש"ח

• שיעור התפוסה הממוצע ממרכזים מסחריים וסופרמרקטים נכון ל-31.12.16 הינו כ-97.3%

• פוטנציאל השבחה



אמות מקבוצת אלוני חץ
אמות מסחר
אמות השקעות

18

לאמות

מרכזים מסחריים ו-36 סופרמרקטים.
בשטח של כ-159,000 מ"ר



נכסים

קניון ערים	קניון מרכזית ירושלים	נווה זאב	מול 124	מרכז מסחרי ברודצקי
קניון קריית אונו	קניון חוצות אלונים	אמות מקס באר שבע	מרכז הקריה אשדוד	מרכז קניות בת הדר
קניון אורות	סנטר הגליל ראש פינה	36 סניפי סופרמרקטים	מיי סנטר כרמיאל	



מדברים אמות



אמות מקבוצת אלוני חץ
אמות מסחר
אמות השקעות

28

אמות פארקי תעשייה ולוגיסטיקה

אמות מקבוצת אלוני חץ

אמות השקעות

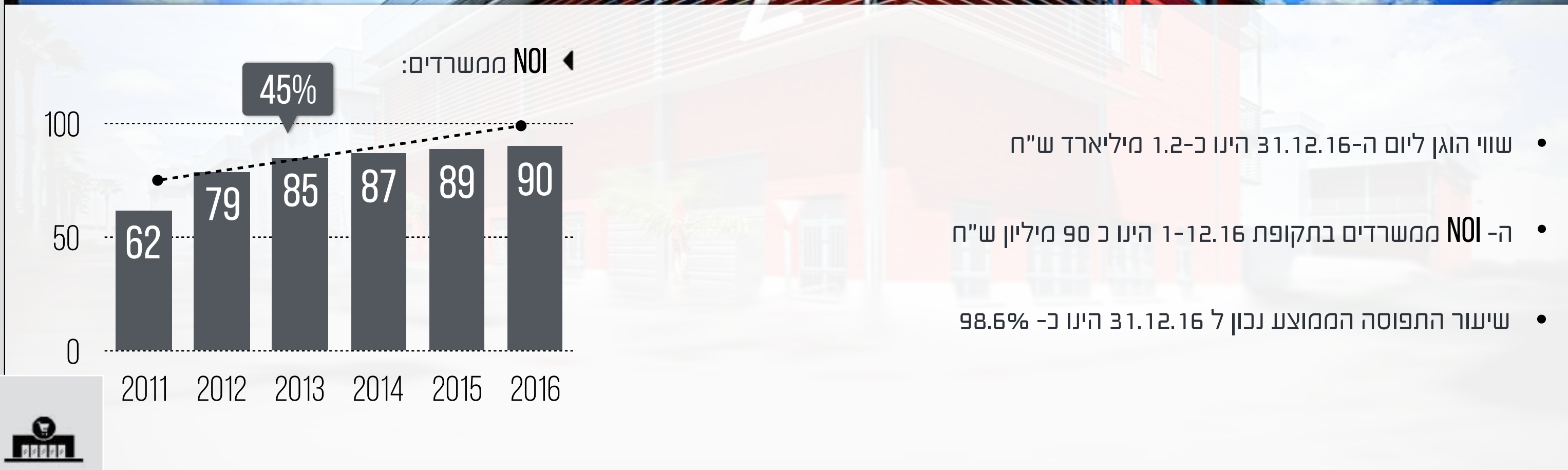
אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.



12

לאמות

פארקי תעשייה ולוגיסטיקה בשטח של כ- 244,000 מ"ר



12 לאמות

פארקי תעשייה ולוגיסטיקה בשטח של כ- 244,000 מ"ר

נכסים

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| פארק פולג | פארק רחובות | אמות מודיעין |
| פארק שיאים | פארק טכנולוגי יבנה | פרנקל קיסריה |
| אמות המדע | בסט קרטון | |
| אמות פארק טק | קרגל | |



אמות ייזום

אמות השקעות

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.



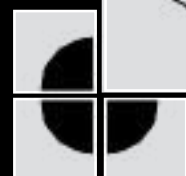
אסטרטגיית הייזום

השקעה בפרוייקטים בביצוע (קרקע + בנייה) עד 15% מסך שווי הנכסים.

בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.

סיכוני ייזום נמוכים



חלק אמות בשטח (אלף מ"ר)	
125	פרוייקטים בבניה ותכנון מתקדם
95	זכויות בנייה בטווח קצר/בינוני
220	
234	זכויות בגין תב"עות בהליך לטווח הארוך
454	



מדברים אמות







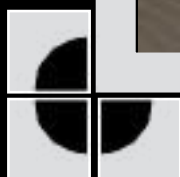
שימוש עיקרי
משרדים/מסחר/תעשייה

שטח לבנייה
36,000 מ"ר

חלק הקבוצה
78%

בקשה לזכויות נוספות:
קידום תב"ע מחוזית לתוספות בנייה

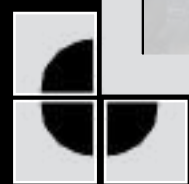




שימוש עיקרי
משרדים/מסחר
תב"ע מאושרת לבנייה
70,000 מ"ר
חלק הקבוצה
50%
מיקום
צומת כפ"ס רעננה



מדברים אמות





שימוש עיקרי

משרדים

שטח לבנייה

53,000 מ"ר

950 מקומות חנייה

חלק הקבוצה

50%

בקשה לזכויות נוספות:

קידום תב"ע מחוזית לתוספות בנייה

צפי סיום 2018



אמות מקבוצת אלוני חץ

אמות ייזום

אמות השקעות **מגדל תוצרת הארץ**



מדברים אמות



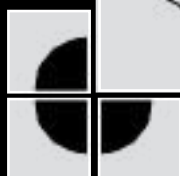
אמות מקבוצת אלוני חץ

אמות ייזום

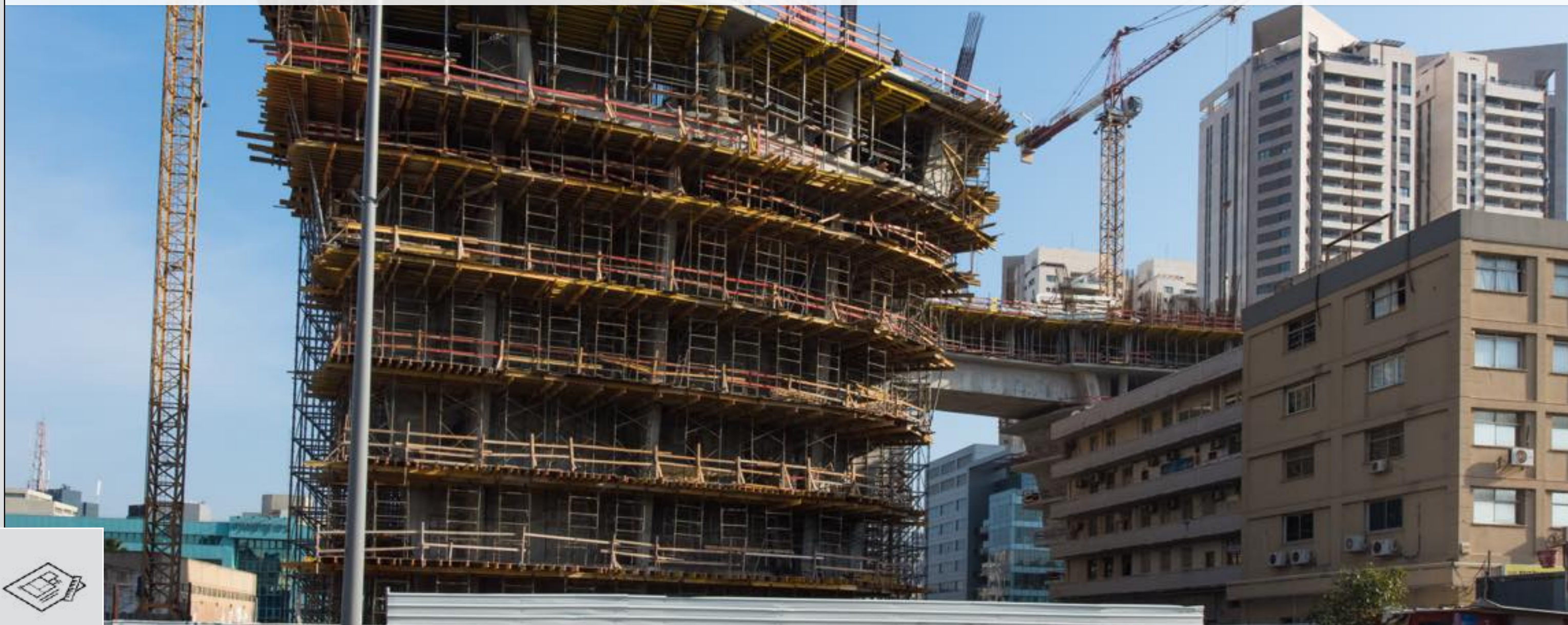
אמות השקעות מגדל תוצרת הארץ

41

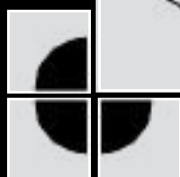




● ————— ● התקדמות הפרוייקט



מדברים אמות



אמות מקבוצת אלוני חץ

אמות ייזום

אמות השקעות מגדל תוצרת הארץ

43



שימוש עיקרי
לוגיסטיקה
שטח לבנייה
34,000 מ"ר

חלק הקבוצה
100%

צפי סיום 2019



אמות תחזית

אמות מקבוצת אלוני חץ

אמות השקעות

אמות השקעות כע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. כבעלת נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, תחנות מרכזיות בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים. אמות היא הכתובת.



2016 תחזית	2016 בפועל	2017 תחזית	
567-572	569	626-636	NOI במיליוני ש"ח
360-366	365	421-431	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
124-130	126.7	136-140	FFO למניה (אגורות)



אמות תמצית דוח רווח והפסד - מאוחד מורחב

	שינוי 2016/2015	1-12.2016 (אש"ח)	1-12.2015 (אש"ח)
NOI	11%	568,990	511,819
שערוך נדל"ן להשקעה		124,310	215,488
מימון - ריבית ריאלית	12%	156,987	140,285
מסים ▼		26,013	170,201
רווח נקי		474,096	410,237
FFO	13%	364,560	322,555
FFO למניה	8%	1,267	1.174

▼ קיטון של כ-15% מש"ח נובע מתיקון פקודת מס הכנסה והפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-23%



מדברים אמות



אמות מקבוצת אלוני חץ

רווח והפסד

אמות השקעות/ תמצית נתונים/ מאוחדים מורחבים

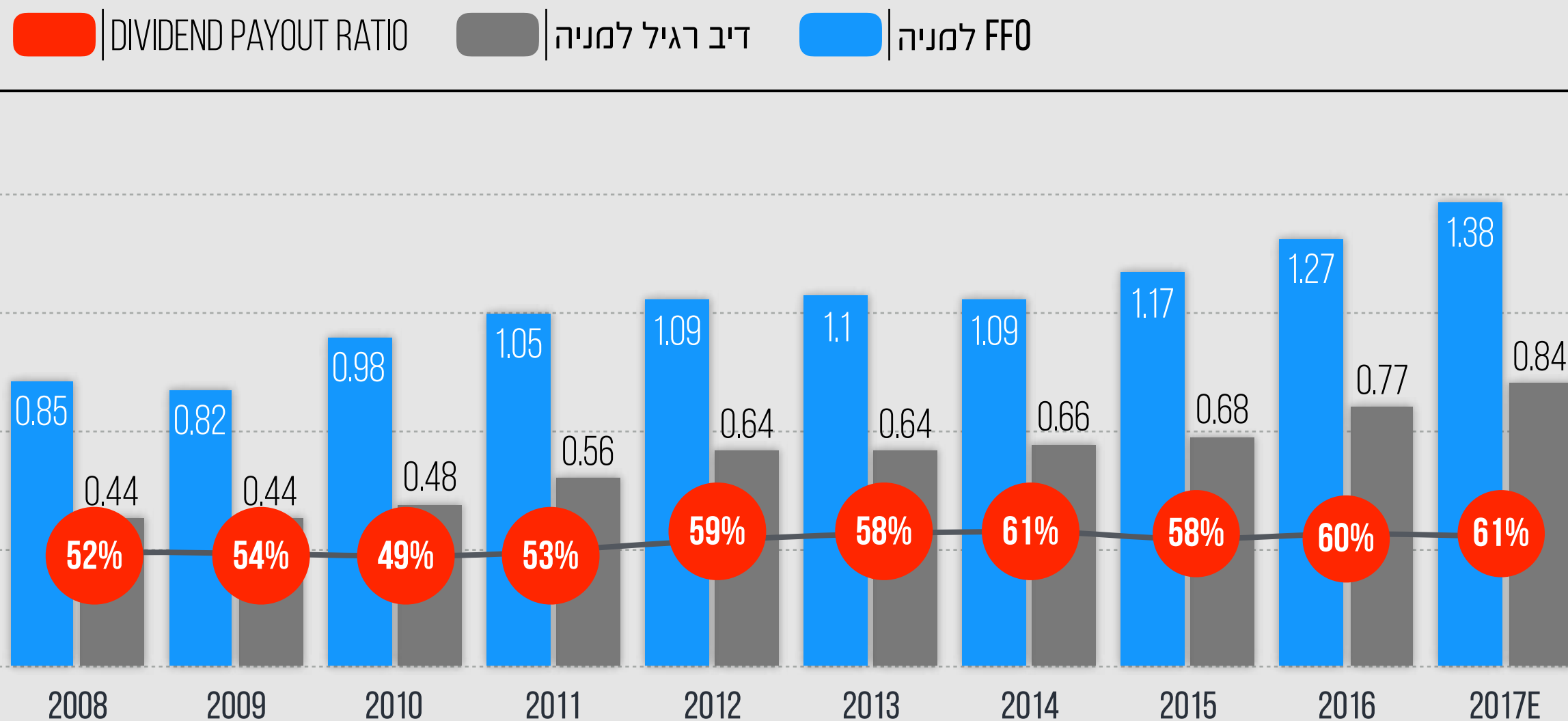
אמות מקבוצת אלוני חץ

סיכום

אמות השקעות

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו כנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.





לא כולל חלוקות דיבידנד מיוחד





100 נכסים מניבים

מגוון שימושים

תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית

יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים

איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה בהיקפים משמעותיים

שיעור מינוף יעיל של 48%

גמישות פיננסית ונגישות גבוהה לשוק ההון

איתנות פיננסית גבוהה (מדורגת AA ע"י מעלות)

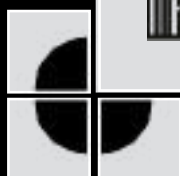
נכסים לא משועבדים בהיקף 78% ומסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח

לחברה פוטנציאל עתידי לחסכון נוסף בהוצאות מימון ממחזור חובות בריבית נמוכה משמעותית מהריבית הממוצעת המשולמת בגין החובות כיום

תפוסה גבוהה לאורך זמן 97% נכון ל-31.12.16

קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה

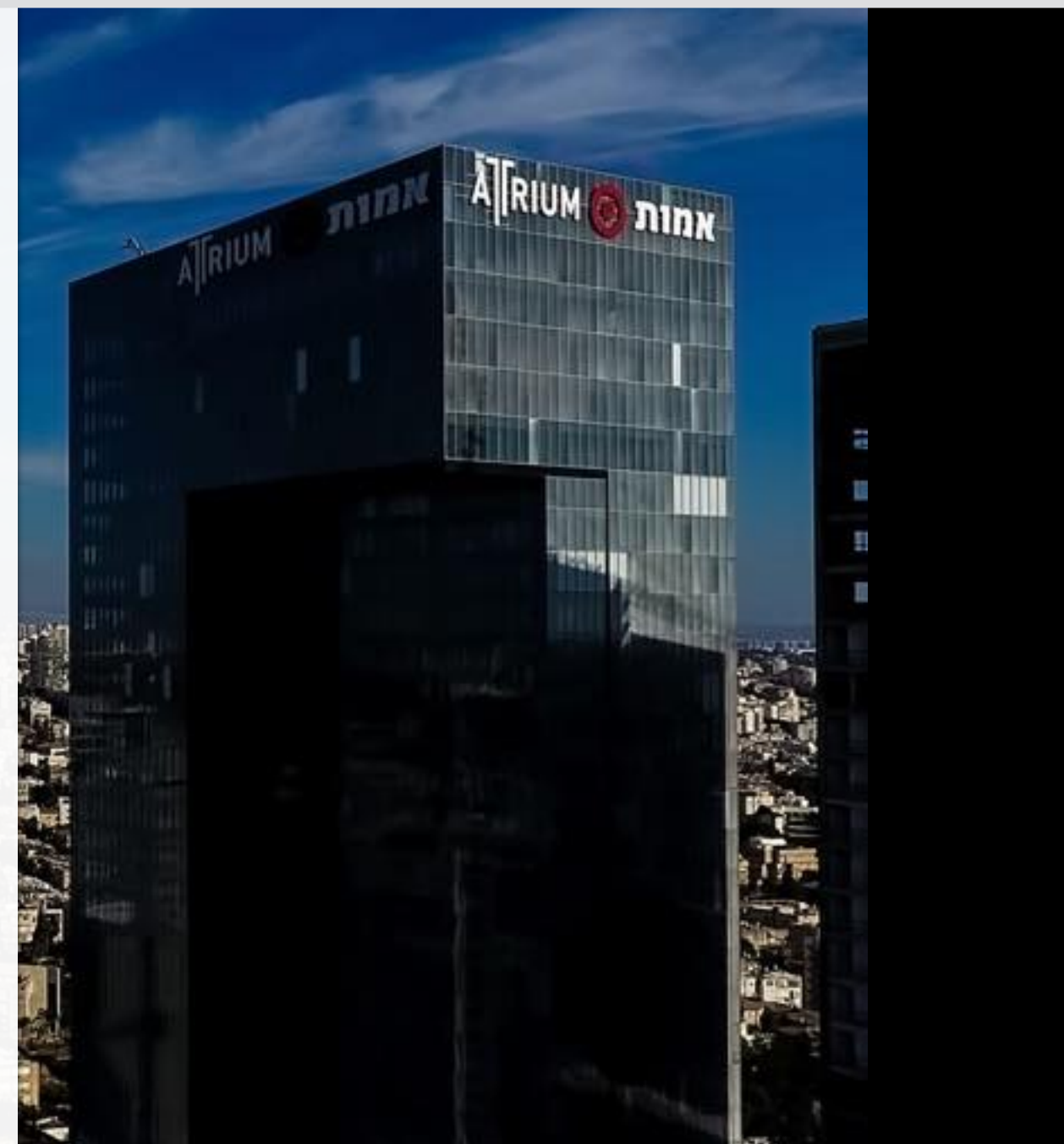
מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש בשיעור של כ-60% מה-FFO



המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. מידע כאמור כולל בין היתר תחזית הכנסות, FFO ו-NOI ולוחות זמנים.

מידע צופה פני עתיד מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע בין היתר מגורמים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.





אמות מקבוצת אלוני חץ

תודה

אמות השקעות

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניכים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

+ ניווט + התחלה + סיום +